

Algemeen / start	
Vraag	Antwoord
<i>Waarom wil Maeykehiem binnenkort (ver)bouwen?</i>	Het gaat goed met Maeykehiem. In de afgelopen jaren hebben we gewerkt aan een stevig fundament. Zowel op inhoud van zorg en begeleiding en op bedrijfsvoering. We kunnen en willen verder als kleinschalige organisatie. En daar is voor nodig dat we investeren in renovatie en nieuwbouw. Dat is nodig om kwaliteit van zorg te verbeteren; de zorgexploitatie te verbeteren; en een forse stap te maken in duurzaamheid. We willen hiermee de kwaliteit van zorg verder verbeteren en ons Hiem verduurzamen voor een vitale en duurzame toekomst. En hiermee zorgen we er ook voor dat we een aantrekkelijke werkgever en partner blijven voor medewerkers, het dorp en haar ondernemers.
<i>Wat houdt de nieuw- en verbouw in?</i>	Maeykehiem wil graag het terrein een kleine uitbreiding realiseren om hiermee de bouw van een woning en een centrale parkeervoorziening aan het begin van het terrein te kunnen ontwikkelen. Om dit te kunnen realiseren is het nodig om een beperkt stuk grond te verwerven. Dit gaat om ongeveer 1 hectare. Maeykehiem vraagt voor deze uitbreiding een wijziging van het bestemmingsplan aan bij de gemeente. Daarnaast willen we op het bestaande terrein onze woningen renoveren en uitbreiden en tevens nieuwbouw daarop realiseren.
<i>Hoever zijn onze plannen?</i>	We hebben onze ideeën voor de nieuwbouw en renovatie op papier gezet. Met deze ideeën maken we ons Hiem aantrekkelijker, duurzamer en de woningen meer passend voor de zorg die wij leveren aan onze cliënten. Maeykehiem is sterk verbonden met Sint Nicolaasga. Daarom willen we dit traject in afstemming met omwoners, belangenverenigingen en het dorp in het algemeen doen. Dat begint met het delen van de ideevorming tot nu toe. We willen alle belanghebbenden goed bij onze plannen betrekken en ideeën ophalen om ons plan voor Sint Nicolaasga compleet te maken en ook een verdere kwaliteitsimpuls te geven aan het dorp.
<i>Wie zijn allemaal betrokken bij de nieuwbouwplannen?</i>	Maeykehiem is de initiatiefnemer. Diverse medewerkers van Maeykehiem hebben de afgelopen periode hard gewerkt aan de ideevorming van de nieuwbouw- en renovatieplannen.



	De gemeente De Fryske Marren is betrokken. Wij zullen in een later stadium wanneer ons plan definitief is met de gemeente overleggen over een mogelijke bestemmingsplanwijziging en vergunningen aanvragen voor de bouw. Wij hebben Bureau Schmidt, een gespecialiseerd bureau in de planvorming gevraagd mee te denken in de ideeën voor de inrichting van ons Hiem en de nieuwbouw- en renovatieplannen.
<i>Hoe willen we alle belanghebbenden betrekken?</i>	De gemeente De Fryske Marren heeft een participatiewijzer gemaakt die wij volgen. Deze participatiewijzer wordt gebruikt bij het aanvragen van vergunning voor “buitenplanse” omgevingsplanactiviteiten. We gaan inloopbijeenkomsten organiseren om onze ideeën verder toe te lichten en ideeën op te halen. Vervolgens zullen we terugkoppelsessies organiseren waarin we in gesprek gaan over hoe we alle ideeën in een definitief plan willen omzetten. Wij zullen ook gebruik gaan maken van verschillende communicatie vormen om op deze wijze iedereen goed te kunnen blijven informeren gedurende het proces. Hier kunt u bijvoorbeeld denken aan een internetpagina specifiek over onze plannen.



Vragen vanuit inloophmomenten: thema toegangsweg	
Vraag	Antwoord
<i>Toegangswegen vanuit de Groenendal. Andere toegangswegen zijn niet/minder geschikt. Weg naar de Rijlst zou een optie zijn - wat het meest logisch is.</i>	Verreweg de meeste opmerkingen gaan over de toegangsweg de Bouwen. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor de toegangswegen richting het terrein van Maeykehiem. We zullen de ideeën die uit de inloophdagen naar voren zijn gekomen met hen delen en de noodzaak voor een duurzame en veilige oplossing benadrukken, zowel voor het autoverkeer als voor voetgangers en fietser.
<i>Betere ontsluiting van Bouwen - alternatieven misschien De Bast erbij betrekken. Of een weg naar De Rijlst. Weg van de Bouwen is te druk qua verkeer en altijd heen terug.</i>	
<i>Richting ook de gemeente: zorg voor een goede toegangsweg en ontsluitingsweg. De verkeersdruk neemt toe. Hiernaast neemt terecht het gebruik van de wandelpaden toe waardoor langzaam en snelverkeer elkaar kruisen, veiligheid. Een mooie kans voor een parkachtige omgeving.</i>	
<i>Potje verkeer gemeente voor ontsluiting. Kabouter pad als argument. Ontsluiting tevens voor hulpdiensten.</i>	
<i>Er is maar 1 toegangsweg, maak een ontsluitingsweg Dobbeleane - dit is een rustige wijk.</i>	
<i>Alternatieve toegangsweg (Bouwen) bedenken en direct vastleggen in dit plan. Maeykehiem wordt een groot bedrijf, huidige situatie kan zo niet langer!!</i>	



<i>Maak eenrichtingsverkeer.</i>	
<i>Suggestie verkeer, eenrichting Bouwen (heen) via Dobbeleane naar sportvelden.</i>	
<i>Dobbeleane, verkeer via de nieuwe ontwikkeling afwikkelen, het dorp uit (oude sportveldenlocatie).</i>	
<i>Verkeerssituatie moet beter. Eenrichtingsverkeer de Bouwen, vanaf nieuwe parkeerplaats naar Fazant. Stukje bos helemaal aankopen, pad door vijver omleggen over groenstrook.</i>	
<i>Toegangsweg maak eenrichting via nieuwe parkeerterrein.</i>	
<i>Waarom geen toegangsweg via het schelpenpad als ontlasting van de hoofdweg.</i>	
<i>Toegang tot terrein via het schelpenpad, via de Rijlst.</i>	
<i>Van de toegangsweg een woonerf maken – verkeerstechnisch.</i>	
<i>Een eenrichtingsverkeerweg op Bouwen, eventueel via Bast of richting Fazant.</i>	
<i>Infrastructuur - 2e toegangsweg opnemen in masterplan/dorpsvisie. Verkeersdrempels. Water doortrekken naar woonwijk. Parkeerstrook voor kabouter pad, zwemles, schaatsen op vijver. Koffiecorner op terrein MH met brownies.</i>	
<i>Het weg verkeer op de bouwen is een punt van aandacht.</i>	



Vragen vanuit inloophmomenten: thema bebouwing	
Vraag	Antwoord
<i>Eventueel platte daken met Sedum (groen).</i>	Goed idee, nemen we mee in onze planvorming. Duurzaam bouwen is iets waar wij opsturen.
<i>Bang dat toekomstige ontwikkeling, dus na de huidige ontwikkeling, nog meer naar het dorp toe beweegt.</i>	We hebben geen intentie om verder uit te breiden, in de planvorming is dat ook niet opgenomen. Ons uitgangspunt is om zoveel mogelijk de bestaande groenstroken te behouden.
<i>Biobased bouwen - goed voor milieu en cliënten - aannemer Kramer kan hierover adviseren.</i>	Dit nemen we mee. Een aannemer zoeken we op den duur via een aanbestedingsprocedure, waarbij we vanzelfsprekend letten op kwaliteit, duurzaamheid en lokaal ondernemerschap.
<i>De uitbreiding van het gebouw naar het zandpad liever richting de vijver, er wordt ook een veldschuur gepland.</i>	Deze optie hebben we eerder al verkend en is helaas niet mogelijk.
<i>Hoog- en laagbouw.</i>	Alles wordt één bouwlaag, enkel op het vernieuwde hoofdgebouw willen we gedeeltelijk twee lagen.
<i>Wij zien liever dat de eventuele uitbreiding richting de bosvijver gesitueerd wordt (waar nu het Engelse bos bedacht is). Dit zodat de huidige situatie, het grote brede bospad en de bosstrook tussen Maeykehiem en de Fûgeldobbe kunnen worden behouden.</i>	Deze optie hebben we eerder al verkend en is helaas niet mogelijk.
<i>Aantal woningen nu en na de uitbreiding.</i>	Ten opzichte van de bestaande situatie is het voornemen om in fase 1 een uitbreiding te realiseren van 24 woonplekken. In fase 2 en 3 is het voornemen voor nog een aanvullende uitbreiding van 23 woonplekken. Een derde deel van deze cliënten heeft echter al overdag dagbesteding op het Hiem. De effectieve uitbreiding is dan ook minder. De uitbreiding is noodzakelijk om de kwaliteit van zorg verder verbeteren en ons Hiem te verduurzamen voor een vitale en duurzame toekomst. En hiermee zorgen we er ook voor dat we een aantrekkelijke werkgever en partner blijven voor medewerkers, het dorp en haar ondernemers.



Naar aanleiding van de inloopdagen over de uitbreiding van Maeykehiem hebben wij als Plaatselijk Belang namens vele Sint Nyksters een aantal vragen.

Het betreft het door u aan te kopen perceel grond waar een nieuw bewonershuis en de nieuwe parkeerplaatsen gepland zijn. Op dit moment ligt er op deze strook grond een toegangspad naar de Amazone/bosvijver.

- 1. komt er een nieuw toegangspad naar de Amazone/bosvijver? Zo ja:*
- 2. Waar komt dit nieuwe pad te liggen?*
- 3. Wie legt dit pad aan?*
- 4. wie betaalt de aanleg van het nieuwe pad?*

We willen sowieso graag dat de bosvijver toegankelijk blijft en willen graag samen met gemeente, de grondeigenaar en dorp nadenken over de een nieuwe toegang. Hoe een en ander uitgewerkt wordt en wie voor het pad betaalt moet nog verder uitgewerkt worden.



Vragen vanuit inloophmomenten: thema inrichting terrein en omgeving	
Vraag	Antwoord
<i>Zandpad richting de bosvijver niet over het parkeerterrein laten lopen - zandpad omleggen. Bredere toegangsweg + stoep/drempels.</i>	Bij de inrichting van het parkeerterrein nemen we deze suggestie mee.
<i>Pad over parkeerterrein gescheiden houden van het parkeren i.v.m. veiligheid voetgangers. Hier ook rekening houden met hondenlosloopgebied.</i>	Bij de inrichting van het parkeerterrein nemen we deze suggestie mee.
<i>De buffer tussen de fazant en Maeykehiem minstens 20 meter houden en beplanten met bomen en struiken dat het ook in de winter groen blijft.</i>	De exacte ruimte die we nodig hebben in het bos is nog niet bekend. We willen de buffer gaan versterken met wintergroene beplanting.
<i>Het eventueel pad richting de fazant, alleen als looppad maken. Dit pad aanleggen voor dat de bouw begint, dan kunnen de mensen veilig in de bos komen en de bouwers minder last hebben van de wandelaars en fietsers.</i>	Dit nemen we mee in onze plannen.
<i>Met wat voor type beplanting willen jullie de bosstrook gaan verdichten?</i>	Dit is voor een vervolg in de uitwerking. Hierbij willen we lokale experts betrekken om een goed advies te geven over de beplanting.
<i>In de Ruimtelijke Onderbouwing Publicatie van Maeykehiem d.d. 22-12-2023 staat "Ook willen we een aantal punten die tijdens informatieavonden voor omwonenden naar voren zijn gekomen aanpakken. Hierbij gaat het om het creëren van een Engels bos aan de linkerkzijde van het Hiem met enkele dierverblijven. We hebben ook de wens meer parkeerplaatsen toe te voegen." Het is ons, omwonenden, niet bekend dat er eerder overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden. Ook bij de buurtvereniging is dit niet bekend, Wanneer is dit overleg geweest?</i>	De plannen zoals we die nu gedeeld hebben, hebben we niet eerder besproken met andere partijen. De omwonenden hebben dus geen bijeenkomsten gemist. We zijn wel eerder in gesprek geweest met OVS en Plaatselijk Belang omdat we voornemens waren plannen te maken. De bedoelde zinsnede kunt u lezen als een voorloper op wat onze bedoeling is geweest met de input vanuit de informatieavonden.



Vragen vanuit inloophmomenten: thema parkeersituatie	
Vraag	Antwoord
<i>Parkeren langs de toegangsweg.</i>	In onze plannen willen we het parkeren faciliteren op een nieuwe plek, in het bos. Hiermee willen we parkeeroverlast op de toegangsweg wegnemen. Ook zullen we bij de gemeente vragen of zij meer willen handhaven op het fout parkeren op de toegangsweg.
<i>Aandacht voor meer en/of voldoende parkeergelegenheid.</i>	Het nieuw te realiseren parkeerterrein aan de rand van het terrein moet aan die behoefte voldoen. Daarnaast willen wij onze medewerkers stimuleren om meer gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen bijvoorbeeld de fiets.
<i>Samenwerking parkeergelegenheid bezoekers bosvijver en andere voorzieningen.</i>	Wij willen graag dat er een toegang komt naar de bosvijver en daarnaast ook dat er goede parkeergelegenheid komt voor bezoekers van vijver, zwembad en Maeykehiem. We zijn erg verbonden met St. Nyk en willen hier graag samen met het dorp naar kijken.
<i>Met de plannen voor een parkeerterrein en uitbreiding richting het zandpad zal “de buffer” die de bosstrook vormt tussen Maeykehiem en de Fazant minstens met 18 meter krimpen, dat is 1/3 deel van het huidige tussenliggende terrein. Ook dit heeft wellicht invloed op het horen en ervaren van “moeilijk verstaanbaar gedrag” in de buurt.</i>	De exacte grootte van de beoogde parkeersituatie hebben wij nu nog niet in kaart. Of dit 18 meter zal bedragen is dus nog niet duidelijk. We zijn voornemens om de buffer die overblijft te versterken met beplanting die zoveel mogelijk wintergroen blijft.
<i>Wij hebben bezwaar tegen het wandelpad dat, zoals het nu op de tekeningen staat, op de Fazant uitkomt. Wij wonen bewust in een straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Wij hechten veel waarde aan de rust in onze straat. Wij verwachten onder andere overlast van bezoekers van het bos die de auto's bij ons in de straat gaan parkeren. De opzet van de huidige plannen is het voorkomen van parkeren op het terrein van Maeykehiem. Met de oplossing zoals die nu getekend is verschuift dit probleem naar onze buurt.</i>	De ingetekende wandelpaden waren illustratief bedoeld, in de definitieve planvorming proberen wij zoveel mogelijk rekening te houden met alle wensen, zorgen en opmerkingen die zijn ingebracht.



Vragen vanuit inloophmomenten: thema overlast	
Vraag	Antwoord
<i>Doe graag wat aan lichtoverlast en geluidsoverlast. Maak een weg naar Fazant, dus niet alleen een wandelpad.</i>	Lichtoverlast: bebossing ook wintergroen i.v.m. lichtoverlast. In het plan gaan we rekening houden met de positionering en richting van de verlichting. Geluidsoverlast: we zijn ons ervan bewust dat sommige bewoners geluid maken / aanwezig zijn. We hebben hier binnen Maeykehiem uiteraard blijvend aandacht voor.
<i>De opschaling van het aantal bewoners zou voornamelijk bewoners met “moeilijk verstaanbaar gedrag” betreffen. Dit in combinatie met het te verwachten personeelstekort in de zorg de komende jaren brengt bij ons zorgen t.a.v. mogelijke overlast met zich mee. De afgelopen jaren merken wij al een toename van “moeilijk verstaanbaar gedrag” bij enkele bewoners van Maeykehiem. Zich uitend in (soms zeer langdurig) schreeuwen, schelden en vloeken op het terrein of in de buurt. Dit is duidelijk hoorbaar in en rond onze woning. Nu dit enkele bewoners betreft is dit wat ons betreft hanteerbaar, onze draagkracht is hiervoor nog groot genoeg. Maar mocht dit zich vaker gaan voordoen, zal dit de draaglast vergroten en wordt onze draagkracht op de proef gesteld. Dit zou wat ons betreft niet wenselijk zijn.</i>	We zijn ons ervan bewust dat sommige bewoners geluid maken / aanwezig zijn. We hebben hier binnen Maeykehiem uiteraard blijvend aandacht voor.



Vragen vanuit inloophmomenten: thema Engels bos	
Vraag	Antwoord
<i>Voedselbos in plaats van Engels bos.</i>	Deze suggestie nemen we mee als input voor de verdere planvorming

Vragen vanuit inloophmomenten: Langweer	
Vraag	Antwoord
<i>Wat gaat er gebeuren met locatie Langweer op het moment dat cliënten worden teruggehaald naar St. Nyk. Kunnen de vrijgekomen appartementen bijvoorbeeld ook worden verhuurd aan Langweerders. Er is namelijk grote vraag naar betaalbare huurwoningen zowel ouderen als jongeren. Kunnen we elkaar versterken? We blijven graag op de hoogte van de ontwikkelingen. Veel succes.</i>	Dit valt voor nu buiten onze scope. In deze fase richten wij ons in eerste instantie op de verdere uitwerking en het vervolmaken van de concept plannen voor de inrichting van het Hiem. In de volgende fase zal dit nadrukkelijk aan bod komen.

Vragen vanuit inloophmomenten: bedrijfsvoering	
Vraag	Antwoord
<i>Aandachtspunt personeel: pakketten laten bezorgen op kantoor? Maatregelen indien dit gebeurt.</i>	Bezorging van pakketten voor privédoeleinden gebeurt in de praktijk nauwelijks. We zullen hier intern op blijven wijzen dat dit ook niet gebeurt.
<i>Niet meer claxonneren vanaf / naar Bouwen.</i>	Dit nemen we mee in de communicatie naar onze collega's, ouders en verwanten en gebruikers van het bewegingscentrum.
<i>Mw van der Meulen informeerde ons o.a. over de totale opschaling van het aantal bewoners, waar dit nu 80-90 bewoners zijn, wil de organisatie uitbreiden naar 140-150</i>	De inloopbijeenkomsten zijn georganiseerd om de plannen te bespreken met de omgeving. Dit is dan ook het moment om eventuele zorgen over de uitbreiding aan te kaarten. In de plannen (fase 1, 2 en 3) wordt nu uitgegaan van een uitbreiding op het Hiem van ongeveer 47 plekken,



<i>bewoners op het terrein, dat is een opschaling van meer dan 50% op de huidige locatie. Dit zou zijn om de organisatie rendabel te hebben en houden. Deze forse opschaling van het aantal bewoners roept bij ons de vraag op of er onderzocht is of hier voldoende draagkracht voor is in het dorp en de buurt.</i>	waarvan een derde deel van deze cliënten overdag al dagbesteding ontvangen op het terrein. De effectieve groei in het aantal mensen dat overdag bij Maeykehiem is, is dus minder dan de uitbreiding.
<i>Hoeveel cliënten wonen er op dit moment op Maeykehiem? De bewoners uit Langweer en Sneek komen ook in Sint Nicolaasga wonen. Daar bovenop, is ons verteld door mevr. Trijn vd Meulen, worden nog meer cliënten geplaatst op Maeykehiem. Vraag: Wat is het totaal aantal bewoners waarop jullie plannen zijn gebaseerd?</i>	Ten opzichte van de bestaande situatie is het voornemen om in fase 1 een uitbreiding te realiseren van 24 woonplekken. In fase 2 en 3 zal er nog een aanvullende uitbreiding zijn van 23 woonplekken. Een derde deel van deze cliënten hebben echter al overdag dagbesteding op het Hiem. De effectieve uitbreiding is dan ook minder. De uitbreiding is noodzakelijk om de kwaliteit van zorg verder verbeteren en ons Hiem te verduurzamen voor een vitale en duurzame toekomst. En hiermee zorgen we er ook voor dat we een aantrekkelijke werkgever en partner blijven voor medewerkers, het dorp en haar ondernemers.
<i>Aantal personeelsleden nu en na de uitbreiding.</i>	Door de uitbreiding van het aantal woningen op het Hiem zullen er meer medewerkers nodig zijn voor de zorg en begeleiding van onze bewoners. Wat de uitbreiding precies voor effect heeft op het aantal medewerkers hangt onder andere af van de specifieke zorgvragen van onze bewoners. Wij onderzoeken of wij de roosters zo kunnen wijzigen dat er per dag minder medewerkers van en naar ons terrein hoeven komen.
<i>Bedankt voor de terugkoppeling. Ik zal er zijn. Ik had verder nog het idee om voor St Nyk een soort inzamelplaats te maken van schoon recyclebaar materiaal (PET, kleding), gecoördineerd door bewoners van Maeykehiem. Wellicht met een koffiehoekje erbij. Dit om de duurzaamheid in ons dorp en de interactie M'hiem St. Nyk te vergroten. Ik kan niet beoordelen of dit haalbaar is voor jullie bewoners.</i>	Dat is een mooi idee. Iets wat we graag verder willen onderzoeken. We willen graag dat onze 'bewoners' een zinvolle dagbesteding hebben.



Vragen vanuit inloophmomenten: Proces	
Vraag	Antwoord
Volgens mw van der Meulen is er overleg geweest met Plaatselijk Belang en de Ondernemers Vereniging van St. Nyk over de nieuwbouwplannen en de draagkracht in het dorp. Buurtvereniging de Fûgeldobbe is als naaste buurt helaas niet betrokken bij deze gesprekken.	We hebben de inloophbijeenkomsten georganiseerd om met partijen in gesprek te gaan. De plannen zoals we die nu gedeeld hebben, hebben we niet eerder besproken met andere partijen. De buurtvereniging heeft dus geen bijeenkomst gemist. We zijn wel eerder in gesprek geweest met OVS en Plaatselijk Belang omdat we voornemens waren plannen te maken. Toen hebben we besproken hoe het dorp aan zou kijken tegen een eventuele groei en of er in het verleden zaken gespeeld hebben die groei nu niet wenselijk zouden maken. Ons is toen aangegeven dat het wenselijk is dat Maeykehiem blijft in Sint Nyk en dat groei niet op voorhand belemmerend is.

Vragen vanuit inloophmomenten: Planning	
Vraag	Antwoord
<i>Qua planning goed rekening houden met de verhuizing en plaatsing van cliënten. Heroverweging van plaatsing van de cliënten. Midden gebouw slopen, hier meer ruimte voor dagbesteding.</i>	Goede suggestie, nemen we mee.
<i>Bouwverkeer i.c.m. fasering werkzaamheden, bang voor meerjarige overlast van zwaar verkeer.</i>	We willen onderzoek doen naar de mogelijkheden van prefab bouw, zodat we het aandeel zwaar verkeer en vervoersbewegingen kunnen beperken tijdens de bouwperiode.

Projectgegevens

Naam: Ontwikkeling Maeykehiem

Nummer: BS2023-208

Status: D01

Datum: 22 december 2023

Opdrachtgever:

Stichting Maeykehiem
Bouwen 17
8512KN, Sint Nicolaasga

Vestiging Leeuwarden
Westerplantage 15
058 – 79 20 020

Vestiging Heerhugowaard
W.M. Dudokweg 22b
072 – 7202 235

Vestiging Groningen
Aarnusweg 2-14
050 – 76 20 774

Vestiging Zwolle
Schrevenweg 5
038 – 84 57 719

22-12-2023



Bureau Schmidt
ingenieurs en adviseurs

Inleiding

Stichting Maeykehiem biedt wonen, creatieve dagbesteding, begeleiding en gespecialiseerde zorg aan cliënten met een verstandelijke beperking. Ook is Maeykehiem specialist in epilepsiezorg voor cliënten met een verstandelijke beperking. Stichting Maeykehiem is gesitueerd ten noorden van Sint Nicolaasga, op een prachtige locatie middenin de natuur. Hier wonen cliënten in alle rust en veiligheid, en hebben vele andere cliënten een mooie locatie waar ze terecht kunnen voor dagbesteding.

De laatste jaren groeit Maeykehiem op deze locatie uit zijn voegen. Enkele cliënten wonen in tijdelijke gebouwen, en enkele andere gebouwen zijn toe aan vervanging of voldoen niet meer aan de normen om goede zorg te kunnen leveren... Ook heeft Maeykehiem een aantal buitenlocaties waarbij door toenemende zorgvraag de behoefte bestaat aan een veilige omgeving die de buitenlocaties niet kunnen bieden.

1. Maatschappelijke noodzaak

Stichting Maeykehiem biedt zorg voor een diverse doelgroepcliënten. Het niet voldoen aan de eisen, de almaar langer wordende wachtlijst, de toenemende energieprijzen in combinatie met de verouderde gebouwen en de wens van cliënten op de buitenlocaties ook op het veilige hiem te wonen maken dat het nodig is om de locatie in Sint Nicolaasga op te waarderen. Op dit moment zijn er meerdere tijdelijke gebouwen waarin cliënten verblijven. Hier is al meerdere keren een tijdelijke vergunning voor afgegeven. Wij willen de locatie in Sint Nicolaasga nu dusdanig aanpakken dat ook deze tijdelijke gebouwen niet meer nodig zijn. Maeykehiem is de afgelopen jaren diverse malen in financieel zwaar weer beland. Dit wordt veroorzaakt door de beperkte omvang. Voor een structureel positieve exploitatie is het belangrijk beperkt uit te breiden met een beperkt het aantal cliënten. Hierdoor kunnen de overheadkosten die nodig zijn om een zorginstelling draaiend te houden en de zorg voor cliënten met een zwaar zorgprofiel te organiseren over meer cliënten worden verdeeld. Uitbreiding is essentieel



situatie

Totaalprogramma nieuw complex (Bijlage I)

voor het verbeteren van de kwaliteit van zorg en de (financiële) continuïteit op lange termijn

Voor de doelgroep van cliënten met moeilijk verstaanbaar gedrag hebben wij te weinig passende huisvesting beschikbaar. Dit clientprofiel vormt het merendeel van onze wachtlijst. Voor deze cliënten moet nieuw worden gebouwd. De normen voor bouw in vierkante meters vanuit de overheid zijn ruimer dan de huidige bouw op ons terrein op de Bouwen. Dit betekent dat meer vierkante meters nodig zijn om de huisvesting

te realiseren. De bouw dient gezien de doelgroep om zorginhoudelijke redenen plaats te vinden in of bij ons terrein in Sint Nicolaasga. Deze doelgroep heeft zorginhoudelijk de ruimte en veiligheid van ons Hiem nodig.

Wij willen dit aanpakken door een aantal gebouwen te slopen en hier nieuwbouw te plaatsen. Daarnaast willen we een aantal bestaande woningen uitbreiden. Ook willen we een aantal punten die tijdens informatieavonden voor omwonenden naar voren zijn

gekomen aanpakken. Hierbij gaat het om het creëren van een Engels bos aan de linkerkant van het Hiem met enkele dierverblijven. We hebben ook de wens meer parkeerplaatsen toe te voegen. Ten eerste is dit noodzakelijk omdat de BVO van het complex verruimt (door de uitbreiding en nieuwbouw), ten tweede omdat er tijdens de zwemlessen in het naastgelegen zwembad vaak sprake is van een (te) hoge parkeerdruk. Ook bezoekers van het bos parkeren geregeld op onze terreinen. Op bovenstaande kaart is weergegeven hoe we de nieuwe situatie willen vormgeven. Daarbij is het nodig om een deel van de ontwikkeling te realiseren op gronden die buiten de huidige bestemming liggen. Hier geldt de bestemming Natuur, en deze gronden zijn in de Provinciale Verordening Romte Fryslân aangewezen als EHS Overige Natuur. In hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.

De toegangsweg vanuit het dorp is erg smal. Graag zouden wij in samenwerking met de gemeente op zoek gaan naar een oplossing om deze vriendelijker in te richten. Nu krijgen wij veel klachten dat er gevaarlijke situaties ontstaan door het ontbreken van een degelijk trottoir of doordat auto's moeilijk kunnen passeren. Deze klachten zijn van zowel onze cliënten of vertegenwoordigers hiervan en van omwonenden.

2. Landschappelijke inpassing

Wij zijn ons ervan bewust dat de uitbreiding richting het zuiden niet wenselijk is voor omwonenden. Wij willen er juist voor zorgen dat de nieuwbouw uit het zicht blijft voor omwonenden. Wij willen zo weinig mogelijk ruimte buiten de huidige bestemming in beslag nemen om onze plannen te realiseren. De grond die wij willen verwerven voor de uitbreiding is in eigendom van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga. De Jonkheer heeft in een eerder gesprek al aangegeven dat hij bereid is om een deel van deze gronden ter beschikking te stellen voor de uitbreiding van Maeykehiem.

Met onze plannen, inclusief het realiseren van de het Engelse Bos, stellen we onze terreinen nog meer open voor het publiek. We realiseren nieuwe wandelroutes, die het gebied aantrekkelijk maken om te bezoeken. Ook



Totaalconcept ontwikkeling Maeykehiem (Bijlage II)

willen we, in verband met de watercompensatie, een verbinding maken met het meer dat ten westen van onze terreinen ligt.

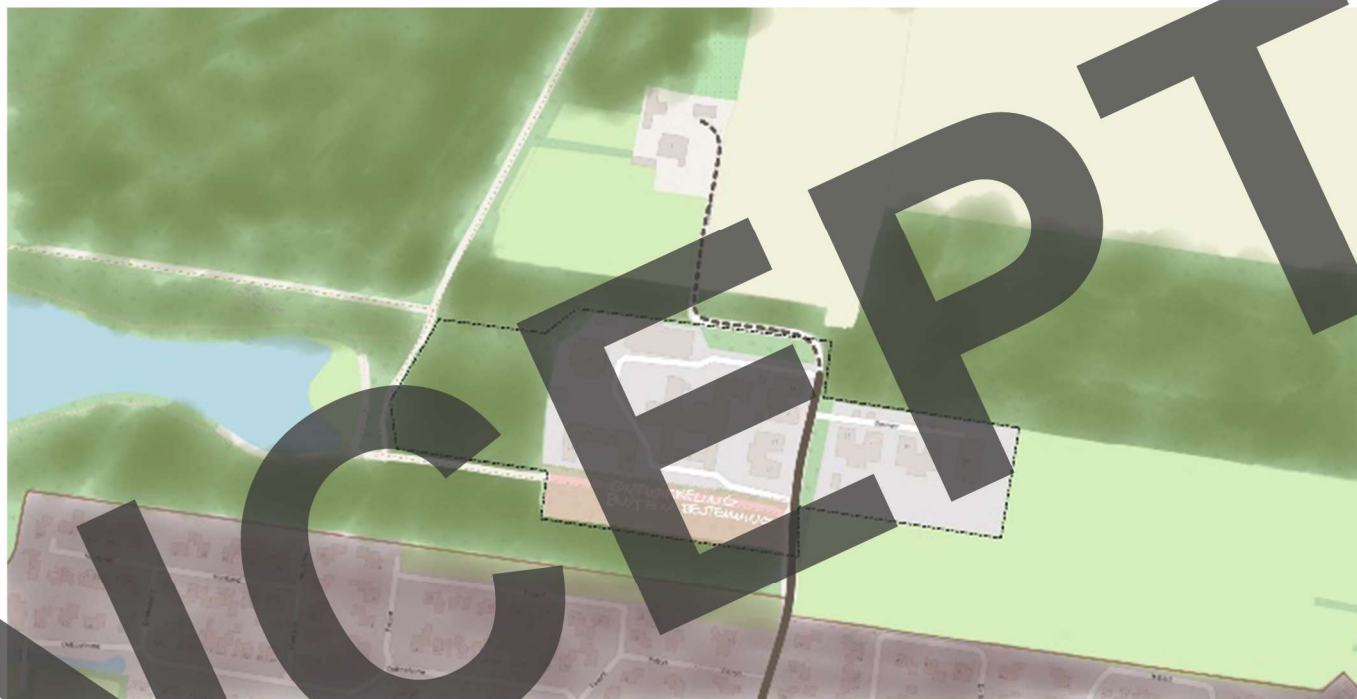
De toestroom van auto's zal door de uitbreiding zeer beperkt zijn. Een groot aantal cliënten die wonen op de buitenlocaties van Maeykehiem ontvangen al dagbesteding op de hoofdlocatie. Door deze cliënten op de hoofdlocatie te laten wonen neemt de verkeersstroom van deze cliënten af. Daarnaast nemen wij een aantal verkeersbeperkende maatregelen die passen in onze strategie een gezonde en vitale zorgorganisatie te zijn, zoals het stimuleren het komen op de fiets of lopen en ook het meer thuiswerken als dit mogelijk is.

22-10-2023

3. Uitbreiding in natuur

De uitbreiding in de als EHS Overige Natuur aangewezen gronden is voor ons absoluut noodzakelijk. We hebben gesproken met de grondeigenaar die de percelen aan de oostzijde van onze terreinen bezit, maar hier hebben we door een te hoge grondprijs geen overeenkomst mee kunnen maken. Uitbreiding aan de Noordzijde is voor ons niet wenselijk, omdat we de gebouwen aan deze zijde willen behouden. Juist door nieuw te bouwen op en grenzend aan de gronden waar we gaan slopen is daarin efficiënt. Ook kunnen we op deze manier kwaliteit van de buitenruimte toevoegen door het in één geheel aan te vliegen.

Wij zijn ons ervan bewust dat een ingreep in de natuur niet geheel wenselijk is, ongeacht of onze uitbreiding / ontwikkeling in maatschappelijke noodzaak voorziet. Wij hebben in 2019 al met de heer Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga van Landgoed Eysinga State gesproken. Deze eigenaar is welwillend om op een gedeelte van zijn gronden extra bomen aan te planten, om eventueel te voorzien in het oppervlakte bos dat wij moeten kappen voor onze ontwikkeling. Deze gronden liggen tegen hetzelfde EHS Overige natuur aan als waar wij onze ontwikkeling in willen realiseren. Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt, maar we houden er rekening mee dat het optioneel noodzakelijk is om bos terug te planten.



Ontwikkeling buiten bestemmingsplangrenzen

De nu beoogde uitbreidingsruimte die nodig is voor de uitbreiding aan de zuidzijde bedraagt tussen de 0,5 en 1,5 hectare. Dit is aan de voorkant een ruime schatting, omdat op dit moment nog niet zeker is hoeveel ruimte het parkeerterrein vraagt. In januari / februari gaan wij een parkeeronderzoek uitvoeren, waarna wij in kaart brengen wat de huidige parkeerdruk is en hoeveel extra parkeerruimte er benodigd is wanneer de totale uitbreiding van het zorgcomplex gerealiseerd is. Wij voeren deze berekening uit aan de hand van de parkeernomen van de gemeente (ASVV 2021). Als wij inzichtelijk hebben wat de toekomstige parkeerdruk wordt, kunnen wij een schatting maken van de totale benodigde extra ruimte.

22-12-2023

4. Inpassing Engels Bos

De wens bestaat om in het bosperceel ten westen van ons terrein een Engels bos aan te leggen. Dit is een gedeelde wens vanuit het dorp en vanuit Maeykehiem. In dit bos willen we ruimte maken voor een aantal dieren. Cliënten van Maeykehiem kunnen naar de dieren om ze te aaien en te verzorgen. Andere activiteiten rondom het Engelse bos zijn ook wenselijk in de vorm van dagbesteding. Dit is goed voor de algehele ontwikkeling van de cliënten.

Met de komst van het Engelse bos dienen enkele bomen gekapt te worden. Deze bomen kunnen elders op het terrein van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga worden gecompenseerd. Daarnaast doet het kappen van enkele bomen, de andere bomen die blijven staan ten goede. Het Engelse bos wordt ingepast in de bestaande omgeving en ontwikkelt en behoudt de natuur. Een plan voor het kappen van de bomen, een goed herstel- en herplantplan en gedegen en fantastisch ontwerp voor het Engelse bos volgt. Dit plan en ontwerp stemmen wij af met de gemeente en de inwoners van het dorp.

Het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017, vastgesteld door de gemeente de Fryske Marren op 28 juni 2017, is van toepassing op Maeykehiem en het terrein rondom. Op de plaats van de beoogde ontwikkeling van het Engelse bos, ten westen van Maeykehiem, geldt de enkelbestemming Natuur. De gronden die zijn aangewezen met de bestemming Natuur zijn bestemd voor grasland, water, moeras, bos, eendenkooi, vaarrecreatie en extensieve dagrecreatie, alsmede voor het herstel, onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden.

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor onder andere het afbreken, onderbrengen en verzorgen van dieren. Mits dit niet extra auto's naar de locatie trekt en de natuur behouden blijft en verder ontwikkelt wordt. In een eerdere alinea van dit hoofdstuk gingen wij al kort in op de wijze waarop wij willen uitvoeren en realiseren.

5. Participatie, Wixselwurk

We hebben eerder al gesprekken gevoerd met belanghebbenden ((familie van) cliënten, omwonenden) over onze voornemens om de zorginstelling op te waarderen. Nu we onze plannen geconcretiseerd hebben willen we opnieuw in gesprek. We zijn van plan om in de tweede helft van januari een inloopavond te organiseren voor de buurt, waarna we ook met de familie van cliënten een sessie willen organiseren.

Het document Wixselwurk van de gemeente Fryske Marren, vastgesteld in november 2021, nemen we in acht en gebruiken we als leidraad. Wixselwurk is een belangrijk en nuttig document die de samenwerking tussen overheid en inwoners stimuleert: inwoners- en overheidsparticipatie.

We gebruiken het Wixselwurk-kompas. We stellen met alle betrokkenen vast wat onze plannen zijn. Een logische stap is het betrekken van de inwoners van Sint Nicolaasga. Naast dat wij onderdeel zijn van het dorp en goed contact met hen hebben – we kennen elkaar – werken er ook meerdere inwoners van het dorp bij Maeykehiem. Dit maakt participatie met het dorp nog intenser en wenselijk.

We doen hiermee aan overheidsparticipatie. Wij bedenken de plannen, nemen de omgeving en het dorp hierin mee en stellen de gemeente op de hoogte van onze plannen. De gemeente denkt mee in mogelijkheden en kansen. Samen komen we tot het beste resultaat voor Maeykehiem en het dorp.

6. Eerdere besprekingen

Er zijn eerder al gesprekken geweest met de gemeente Fryske Marren en de Provincie Fryslân. De opmerkingen die we toen hebben gekregen over de uitbreidingsplannen hebben we meegenomen in deze laatste plannen.

In eerdere correspondentie vanuit de gemeente (28 april 2021, zaaknummer 1940201592) is er gesteld dat het

maatschappelijk belang onvoldoende onderbouwd was en dat er niet genoeg onderzocht was of er reële alternatieven mogelijk zijn. Ondertussen is dit wel gebeurd, en is de noodzaak tot uitbreiding van het complex alleen maar toegenomen. Uitbreiding aan de oostzijde is niet mogelijk in verband met een te hoge aankoop prijs vanuit de verkopende partij. De uitbreiding aan de westzijde is niet meer noodzakelijk, het gaat nu enkel om een relatief beperkte uitbreiden ten zuiden van de bestaande bebouwing. Zoals aangegeven is het mogelijk om op een perceel van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga bomen te herplanten. Hierin is het mogelijk om deze bomen aan te planten op gronden die grenzen aan de waarde EHS Overige Natuur.

De mogelijkheid om onze uitbreiding te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied is er niet. Ons bestaande complex ligt nou eenmaal buiten bestaand stedelijk gebied, en nieuwbouw realiseren op een locatie elders, maar binnen bestaand stedelijk gebied, is voor ons logischerwijs niet mogelijk. Juist het centreren van onze zorgaanbieding op één (bestaande) locatie versterkt onze dienstverlening, is efficiënter, minder ingrijpend voor onze cliënten en de omgeving, en vanuit biedt Maeykehiem de waarborgen om een voor de toekomst rendabele exploitatie op te zetten. We ontwikkelen nu in de richting van het bestaand stedelijk gebied, maar willen wel een groene buffer behouden. Dit willen we grotendeels voor de omwonenden, maar ook deels voor onze eigen bewoners. Juist de ligging in het bos is onderdeel van het karakter van Maeykehiem. We hopen op deze manier duidelijk te maken waarom de uitbreiding op deze locatie noodzakelijk is en hopen de gemeente en de provincie hiermee te overtuigen.

7. Aanvraag in twee fasen

Tijdens het overleg met de gemeente Fryske Marren hebben we besproken of het mogelijk is om de herontwikkeling van het gebied in twee fasen aan te vragen. De eerste fase zou dan gaan om de uitbreiding en nieuwbouw op de oostelijke gronden. Hier staan al enkele woningen, op dit moment staan er ook enkele tijdelijke woningen. Uitbreiding van deze gronden valt binnen de bestemmingsplangrenzen, vandaar dat hier een reguliere Omgevingsvergunning voor nodig is en dit geen onderdeel hoeft te zijn van de BOPA. Om een compleet beeld te krijgen van het gehele plan hebben we deze uitbreiding opgenomen op de totaalkaart.

Uitbreiden Fase 1

Voor de uitbreiding van Fase 1 is eerder al gedeeltelijk een vergunning aangevraagd. Deze vergunning is toentertijd ook verleend, maar wegens financiële omstandigheden is deze uitbreiding toen niet gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om uit te breiden tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde gebied ([15.4.1 Uitbreiding gebouwen](#)). In totaal is in de huidige situatie 7.918 m² bebouwd. Het totale oppervlakte dat in bezit is van Stichting Maeykehiem bedraagt 29.165 m².

Een deel van het hoofdgebouw wordt gesloopt, waarna er weer een deel wordt bijgebouwd. Dit is te zien op Bijlage II. Dit is gunstig voor het totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing.

In de nieuwe situatie komt het bebouwde oppervlakte uit op zo'n 8500 m². Dit is afgeleid van de oppervlakten die staan genoteerd in Bijlage I. Wanneer dit gerealiseerd wordt, betekent dit dat de totale uitbreiding (dus Fase 1 en Fase 2) niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het bestaande oppervlakte. De maximale te bebouwen oppervlakten komen volgens de bestemmingsplanregels namelijk uit op 11.877 m². Hier voldoen we dus aan.



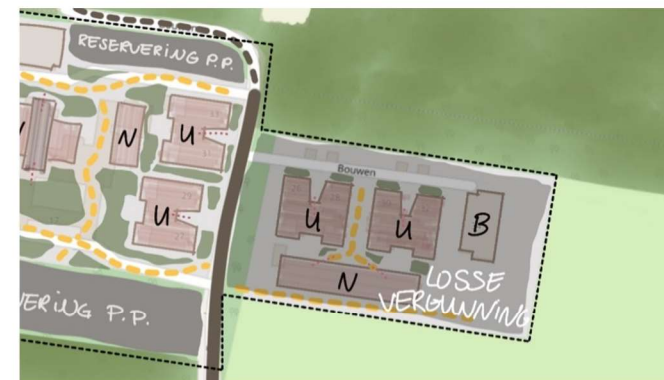
plattegrond 26-32 + 2 nieuwe groepen van 8

22-12-2023 | 1:500 | 5.12.2023 | Van Winen | ontwikkelina Maeykehiem Sint Nicolaas

Martin Luther Knaaij 11 | 020100 Drachten | 0920 88466 | info@vmeznl | ARCHITECTEN

Ontwikkeling Maeykehiem – Fase 1 (Bijlage III)

Voor Fase 1 betekent dit dat de uitbreiding mogelijk is, aangezien het totaalconcept voldoet aan deze regel uit het bestemmingsplan.



22-12-2023

BESTAANDE
WANDELVERBINDINGEN

ENGELS BOS
WENS, OPTIE ONDERZOEKEN

CENTRALE
BUITENRUIMTEN

PARKEREN

ENIGE ROUTE
VOOR AUTOVERKEER
OP ZORGTERREIN

VERBINDING MET
WATER REALISEREN

NIEUWE
WANDELVERBINDINGEN
IN EN OM HET GEBIED

PARKEREN

Houtsnip

Fazant

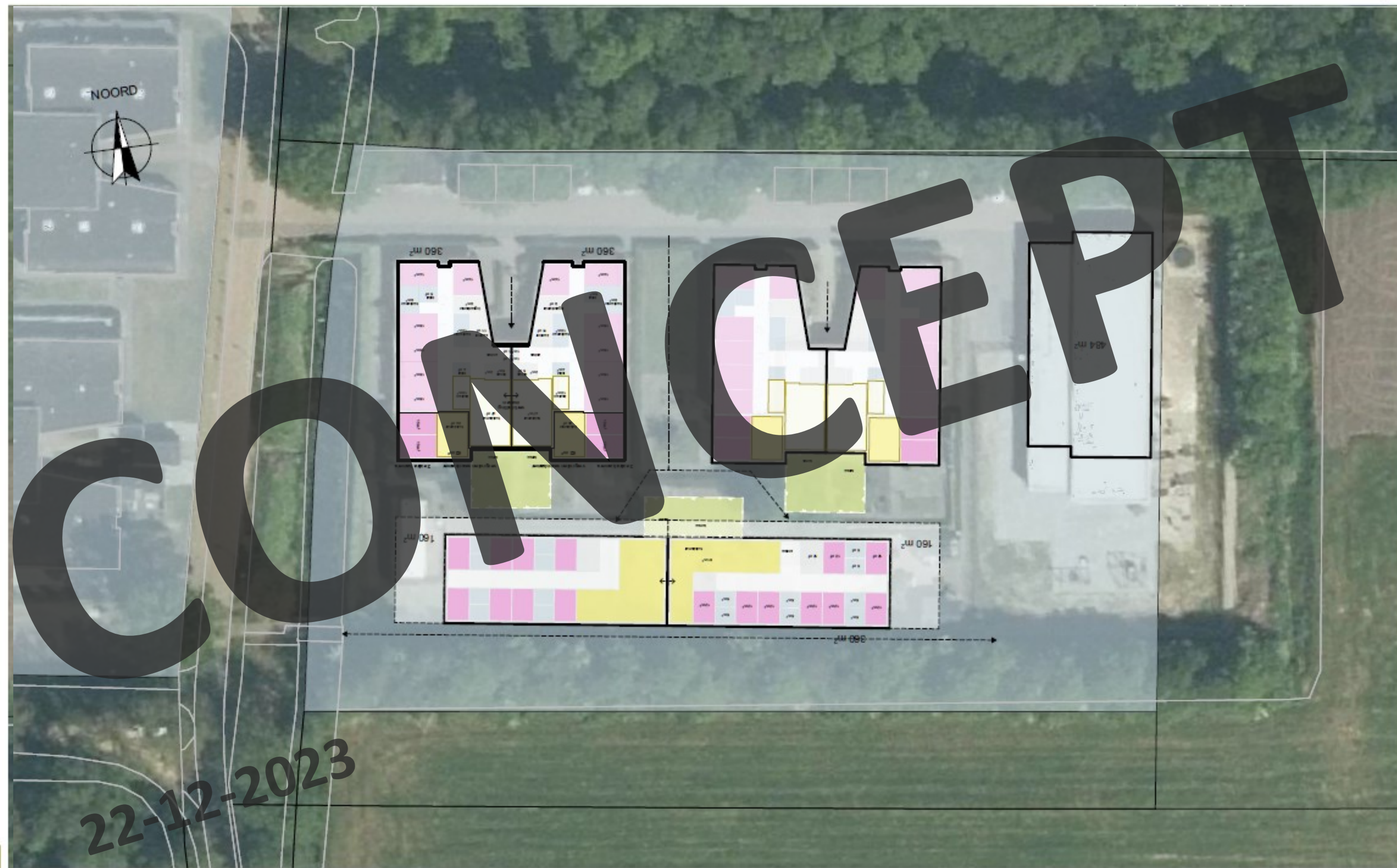
Patrys

Dobbeleane

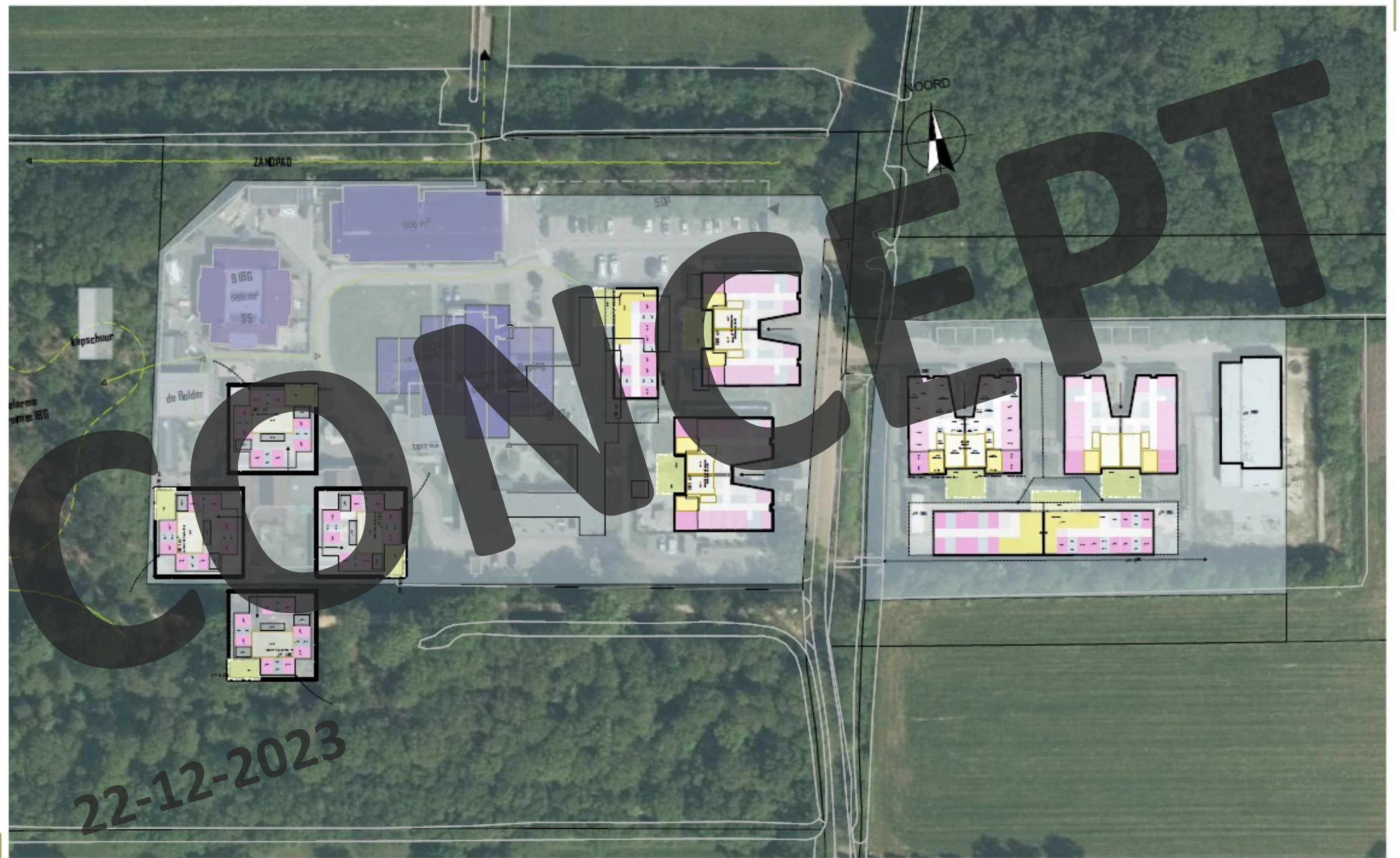
De Bast

De Rijls

22-12-2023



plattegrond 26-32 + 2 nieuwe groepen van 8



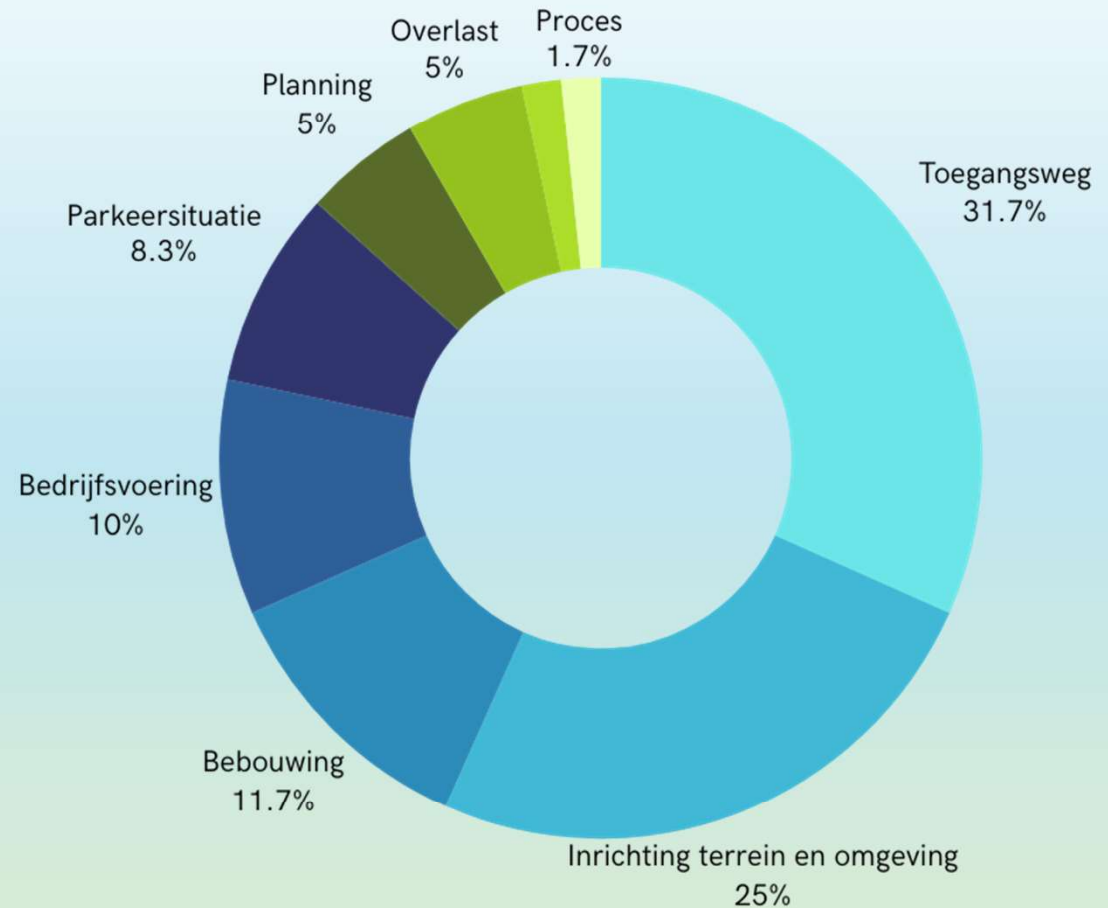
situatie

Vernieuwbouw Maeykehiem

Terugkoppelsessie - statistieken input

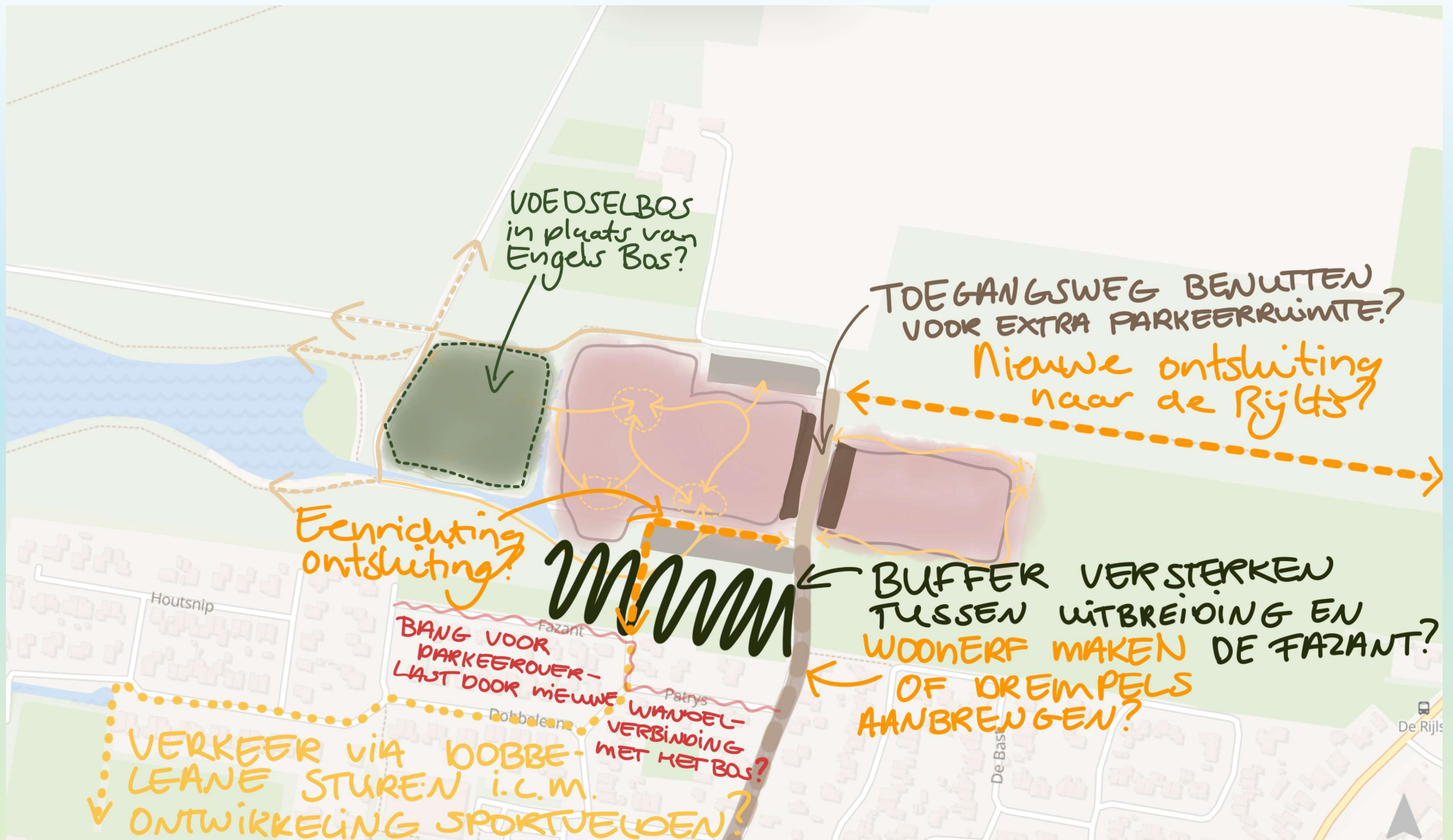
In totaal zijn er 60 opmerkingen, vragen en ideeën binnengekomen tijdens de inloopbijeenkomsten en via de mail. Al deze input hebben wij gecategoriseerd in een aantal thema's.

Veruit de meeste input ging over de toegangsweg en de inrichting van het terrein en de omgeving, meer dan de helft van de opmerkingen, vragen en ideeën ging hierover.



Vernieuwbouw Maeykehiem

Terugkoppelsessie - opmerkingen op vlekkenplan



Vernieuwbouw Maeykehiem

Vervolg proces



Vernieuwbouw Maeykehiem

Terugkoppelsessie – Verdichten bufferzone

